Semplificazione dei tributi indiretti diversi dall'IVA: in GU il D.Lgs. n. 139/2024

4 Ottobre 2024

Il contenuto che stai visualizzando è riservato agli associati ANCE.

In attuazione della legge delega sulla riforma fiscale (Legge 9 agosto 2023, n. 111), è stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 2 ottobre 2024 il **decreto legislativo n. 139 del 18 settembre 2024** che introduce disposizioni per la **razionalizzazione dell'imposta di registro, dell'imposta sulle successioni e donazioni, dell'imposta di bollo e degli altri tributi indiretti diversi dall'IVA.**

Dichiarato fine dell'intervento legislativo è, per l'appunto, quello di razionalizzazione e semplificazione della disciplina dei singoli tributi.

Obiettivo che viene perseguito mediante (i) il passaggio a un sistema di autoliquidazione per l'imposta sulle successioni e donazioni e per l'imposta di registro, (ii) la riduzione e semplificazione degli adempimenti e delle modalità di pagamento dei tributi nonché (iii) l'introduzione di norme di coordinamento, rese necessarie dall'esigenza di ridurre la frammentazione che attualmente affligge la materia.

In tema di imposta di registro, tra gli aspetti generali di maggior novità, vi è la pressoché generalizzata introduzione del principio di autoliquidazione per tutti gli atti prodotti per la registrazione e la liquidazione da parte dell'ufficio per gli atti giudiziari e per quelli per i quali è prevista la registrazione a debito.

Per l'effetto, il contribuente dovrà autoliquidare e versare l'importo dovuto a titolo di imposta, prevedendosi un successivo controllo formale da parte dell'ufficio circa la correttezza del *quantum* versato. Allorché dai controlli emerga una maggiore imposta principale, l'Ufficio notificherà al contribuente un avviso di liquidazione, con sanzioni ridotte a un terzo se il contribuente procederà al pagamento delle somme dovute entro il termine per la proposizione del ricorso.

Per quanto riguarda, in particolare, il settore immobiliare, le disposizioni di maggior interesse sono quelle relative all'imposta di registro e alle imposte ipotecaria e catastale riguardanti il **trasferimento di diritti edificatori**, nonché il registro applicabile ai **contratti preliminari di compravendita** e l'imposta dovuta nelle ipotesi di **trasferimento d'azienda o ramo d'azienda**.

Le nuove disposizioni avranno **efficacia dal 1° gennaio 2025** e, in particolare, si **applicheranno** agli **atti pubblici formati**, agli **atti giudiziari pubblicati o emanati**, alle **scritture private autenticate o presentate per la registrazione**, nonché alle **successioni aperte** e agli **atti a titolo gratuito fatti a partire dal 1° gennaio 2025** (art.9, co.3, del d.lgs. in analisi).

1. Trasferimento di diritti edificatori: novità in tema di registro e ipocatastali (art.2, co.1, lett. ff, n.1 e art.3)

In materia, il decreto risolve l'annoso contrasto tra dottrina e prassi in merito al regime di tassazione applicabile ai fini dell'**imposta di registro**, inquadrando tali atti tra quelli che hanno ad oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale, con conseguente applicazione dell'imposta di registro al 3% (art.2, co.1, lett. ff, n.1, del dlgs in analisi).

Infatti, una prassi costante dell'Agenzia delle Entrate equiparava tali contratti agli atti traslativi a titolo oneroso di diritti immobiliari, con conseguente applicazione dell'imposta di registro in misura pari al 9% o, in caso di soggezione ad IVA (con aliquota del 22%), nella misura fissa pari a 200 euro.

Un cambio di rotta si è avuto con l'intervento delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione che, con la sentenza n. 16080/2021, hanno chiarito la qualifica delle cessioni di diritti edificatori come atti di natura non reale a contenuto patrimoniale, in quanto tale assoggettabili ad imposta di registro al 3% ex art. 9 Tariffa Parte Prima allegata al d.P.R.131/86.

L'art.2, co.1, lett. ff, n.1), del decreto pone fine a tale incertezza **annoverando espressamente "i contratti che trasferiscono diritti edificatori, comunque denominati" tra quelli aventi contenuto patrimoniale, assoggettati ad imposta di registro pari al 3%.**

Per completezza, si evidenzia che tale intervento non impatterà sugli atti di cessione dei diritti edificatori effettuati da imprese e, quindi, assoggettati ad IVA. In

questi casi, resta fermo, difatti, il principio di alternatività IVA/Registro (di cui all'art. 40 del medesimo DPR 131/1986), per effetto del quale l'operazione sarà soggetta ad IVA nella misura ordinaria (22%) e sosterà l'imposta di registro nella misura fissa di 200 euro.

Anche in materia di **imposte ipotecarie e catastali** il decreto interviene sulla tassazione del trasferimento dei diritti edificatori, così da coordinarla con il nuovo regime previsto ai fini dell'imposta di registro.

Difatti, l'art. 3 del medesimo dlgs 139/2024 specifica che **i contratti di trasferimento di diritti edificatori sono assoggettati all'imposta ipotecaria in misura fissa** (200 euro), al pari di quelli che non comportano il trasferimento di proprietà di beni immobili né costituzione o trasferimento di diritti reali immobiliari.

2. Contratti preliminari di compravendita e imposta di registro (art.2, co.1, lett. ff, n.2)

Altra rilevante semplificazione in tema di **imposta di registro** riguarda i contratti preliminari e, in particolare, **l'eliminazione dell'aliquota differenziata** attualmente prevista per la registrazione, nell'un caso, di contratti preliminari che contemplano una **caparra confirmatoria**, nell'altro, di contratti che contemplano il versamento di un **acconto**.

Allo stato attuale, difatti, se il contratto preliminare prevede il pagamento di una caparra o di acconti, occorre versare anche l'imposta di registro:

- dello 0,5% delle somme previste a titolo di caparra confirmatoria;
- del 3% delle somme previste a titolo di acconto sul prezzo di vendita, se il trasferimento non è soggetto a Iva, o in misura fissa di 200 euro per le compravendite soggette a Iva.

Per effetto della modifica apportata dall'art.2, co.1, lett. ff, n.2, del decreto troverà ora applicazione **l'aliquota dello 0,5% anche ai contratti che contemplano il versamento di un acconto** (fin ora assoggettati al 3%), così alleviando il relativo carico impositivo.

Anche in tal caso si ricorda che - in forza del citato principio di alternatività IVA/Registro - il decremento dell'imposta di registro dovuta sulle somme previste a titolo di acconto non riguarderà i trasferimenti immobiliari soggetti ad IVA. In tali

casi, difatti, sugli acconti troverà applicazione l'IVA con aliquota propria del bene immobile ceduto (prevista dal DPR 633/1972, es. 4% per "prima casa" o 10% per abitazioni non di lusso) e l'imposta di registro sarà dovuta nella misura fissa di 200 euro.

3. Trasferimento d'azienda o ramo d'azienda: novità in tema di imposta di registro (art. 2, comma 1, lett. i)

Merita, poi, attenzione la **modifica della modalità di quantificazione dell'imposta di registro dovuta nelle ipotesi di trasferimento d'azienda o ramo d'azienda.**

In tal senso, l'art.2, comma 1, lett. i, prevede l'applicazione di aliquote differenziate per il trasferimento delle diverse tipologie di beni (mobili e immobili) che compongono il patrimonio aziendale, purché l'atto o i suoi allegati riportino una ripartizione del corrispettivo tra le diverse tipologie di beni. In assenza di tale ripartizione si applica l'aliquota unica più elevata.

4. Le proposte veicolate dall'ANCE

Nel corso dell'esame parlamentare dello schema di decreto, l'ANCE ha presentato delle osservazioni per sottolineare la necessità di introduzione a regime dell'incentivo alla "valorizzazione edilizia", soprattutto alla luce dell'obiettivo di rigenerazione urbana che connota la politica interna ed europea.

In particolare, è stata avanzata una proposta di modifica normativa diretta a **introdurre l'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa (200 euro ciascuna) agli acquisti di immobili da parte degli operatori specializzati che si impegnano a demolirli e ricostruirli ed a rivenderli entro i successivi 10 anni.**

Nonostante il parere favorevole espresso sia dalla Camera che dal Senato all'istanza presentata, la proposta **non è stata inserita dal Governo nel testo definitivo** del decreto.

In ogni caso, e a maggior ragione considerata la condivisione della misura da parte Parlamento, l'ANCE reitererà la proposta nelle sedi opportune non appena possibile.

Allegati

Dlgs_139_18_settembre_2024

[Apri](#)